

Ruhelage & Stadtnähe - Ihr Eigenheim mit viel Platz für Familie und Garten - nur 13 Minuten nach Klagenfurt!



Objektnummer: 1557/62

Eine Immobilie von W&H Bauträger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eixendorf 29
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9064 Eixendorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	609.000,00 €
Infos zu Preis:	

Keine Provision, da direkt vom Bauträger!

Ihr Ansprechpartner



Melanie Wollinger

W&H Bauträger GmbH
Sterneckstraße 19/3
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 6644243310























W&H Bauräger GmbH
Sterneckstraße 19/3
9020 Klagenfurt a. W.

GZ.: 648/20
Kat. Gem.: 72149 Otmanach
Ger. Bez.: Klagenfurt

0 5 25m

1:500 NATURAUFNAHME



Objektbeschreibung

Ihr Wohntraum in Bestlage - Nur **13 Minuten nach Klagenfurt und dennoch im Grünen!**

Dieses exklusive **Ziegelmassivhaus** vereint modernes Wohnen mit höchstem Komfort und beeindruckt durch eine durchdachte Architektur. Auf rund **130 m² Wohnfläche** bietet das Haus eine ideale Raumaufteilung für die ganze Familie. Ergänzt durch einen **voll unterkellerten Bereich mit 60 m² Nutzfläche** und drei separaten Lagerräumen – perfekt für zusätzlichen Stauraum.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein **lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich** mit weitläufigen Fensterfronten und direktem Zugang zur **überdachten XXL-Terrasse** & eine **moderne offene Küche**. Das Obergeschoss verfügt über ein **großzügiges Hauptschlafzimmer**, zwei weitere **helle Schlafzimmer** sowie ein **komfortables Familienbad** mit Badewanne, Dusche und WC. Für höchsten Wohnkomfort sorgen zahlreiche Ausstattungsdetails wie **Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung**, **Luftwärmepumpe**, **elektrische Rollläden** und **Glasfaseranschluss**.

Das **riesige Grundstück (südseitig ausgerichtet)** mit **ca. 1.100 m²** bietet viel Sonne und ausreichend Platz für Garten, Freizeit und Erholung.

Weitere Ausstattungshighlights

- Sonniges, ca. 1.100 m² großes Grundstück
- Überdachte XXL-Terrasse
- Sichtdachstuhl in luxuriöser Ausführung
- Volle Unterkellerung (ca. 60 m²) - von Außen begehbar
- Hochwertige Alu-Eingangstüre mit Eingangsüberdachung
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster (Internorm)
- Rollläden mit E-Antrieb und Bus-System-Steuerung

- Echtholzparkett & italienische Markenfliesen
- Viessmann Luftwärmepumpe inkl. Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Überdachter Eingangsbereich
- Gepflasterte Einfahrt
- Glasfaseranschluss für High-Speed Internet
- ... und vieles mehr!

Dieses Traumhaus vereint **Sonnengrundstück, moderne Architektur und hochwertige Ausstattung** – verpassen Sie nicht die Gelegenheit Ihr neues Zuhause zu **besichtigen**.

(Die in den Bildern gezeigten Möbel und die Ausstattung sind nicht im Kaufpreis enthalten.)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <6.975m

Apotheke <6.325m

Krankenhaus <9.675m

Kinder & Schulen

Schule <2.800m

Kindergarten <2.575m

Nahversorgung

Supermarkt <1.875m

Bäckerei <9.325m

Einkaufszentrum <8.975m

Sonstige

Bank <3.050m

Polizei <6.900m

Geldautomat <3.050m

Post <1.875m

Verkehr

Bus <75m

Autobahnanschluss <5.450m

Bahnhof <7.200m

Flughafen <5.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap